



COMUNE DI MADRUZZO
PROVINCIA DI TRENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ALLEGATO A) LINEE GUIDA PER LA PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

Approvate con decreto del Commissario Straordinario n. 76 di data 23.09.2025

Indice generale

1. Scopo della linea guida
2. Documentazione da presentare
 - 2.1 Modalità di presentazione
 - 2.2 Elaborati relativi ai vincoli e ai dati urbanistici e catastali
 - 2.3 Documentazione fotografica dello stato di fatto
 - 2.4 Relazione tecnica
 - 2.5 Perizia, studio o relazione geologica di fattibilità dell'intervento
 - 2.6 Studio di compatibilità
 - 2.7 Elaborati/relazione energetica relativi ai requisiti di prestazione energetica di cui all'articolo 4, commi 3-4-5 dpp 11-13/2009
 - 2.8 Relazione sulle caratteristiche acustiche
 - 2.9 Documentazione di impatto acustico
 - 2.10 Da valutare in relazione all'intervento:
 - a) Planimetrie
 - b) Sezioni altimetriche con raffronto
 - c) Piante
 - d) Sezioni
 - e) Prospetti
 - f) Documentazione grafica dello stato comparativo
 - g) Planimetria delle reti
 - 2.11 Obbligatorie se intervento soggetto
3. Caratteristiche degli elaborati
4. Il cartiglio
5. Orientamento degli edifici
6. Irricevibilità, inammissibilità o infondatezza delle istanze
7. Modalità e termini di presentazione delle pratiche per l'esame della commissione edilizia comunale

1. SCOPO DELLA LINEA GUIDA

Le presenti linee guida forniscono indicazioni per i Professionisti sulle modalità di presentazione delle pratiche edilizie del Comune di Madruzzo.

Esse rappresentano uno strumento che uniforma la documentazione, a corredo delle istanze edilizie, dal punto di vista dei contenuti e grafici al fine di renderne più celere la consultazione e comprensibili i contenuti, permettendo una migliore istruttoria ed evitando il deposito di istanze inammissibili, irricevibili, improcedibili o incomplete.

Si evidenzia che si considerano irricevibili le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni prodotte in forma differente da quanto previsto nelle presenti linee guida.

Le presenti disposizioni fanno riferimento al vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 28.03.2019, in particolare al "Capitolo III – Norme di Procedura", articoli 16, 17, 17-bis, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Le presenti linee guida integrano ed esplicitano quanto previsto dal Capitolo III – Norme di Procedura del vigente Regolamento Edilizio Comunale, come meglio descritto al punto precedente, fornendo un quadro riepilogativo della documentazione essenziale da allegare alle istanze edilizie, al fine di garantire la qualità progettuale e consentire la valutazione del progetto sulla base di elementi chiari, completi e tecnicamente adeguati.

Si precisa che la documentazione dovrà essere corredata da tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e ulteriori atti richiesti dalla normativa vigente, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale della pratica edilizia.

2.1 MODALITA' DI PRESENTAZIONE

La presentazione delle istanze edilizie avviene:

Tramite il portale PEO per:

- SCIA
- CILA
- SCAGI
- INIZIO LAVORI
- FINE LAVORI

In duplice copia cartacea e duplice copia digitale (1 in formato p7m e 1 in formato pdf) per:

- PERMESSO DI COSTRUIRE
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
- PROVVEDIMENTO IN SANATORIA
- ISTANZA APPLICAZIONE SANZIONE DI LEGGE
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL SINDACO
- PARERE PREVENTIVO
- CONFORMITA' URBANISTICA

In forma cartacea o a mezzo pec all'indirizzo comune@pec.comune.madrruzzo.tn.it per:

- COMUNICAZIONE OPERE LIBERE

2.2 ELABORATI RELATIVI AI VINCOLI E AI DATI URBANISTICI E CATASTALI

- Estratto della carta tecnica provinciale (CTP) con l'indicazione della posizione dell'intervento indicando la viabilità d'accesso.

- Attestazione preventiva alla realizzazione delle attività potenzialmente interferenti con le aree di salvaguardia della carta delle risorse idriche (rif. del. G.P. 1197 del 07.07.2023).
- Elaborati con riportati gli estratti degli strumenti urbanistici e mappa catastale con l'evidenziazione dell'ambito di intervento nonché i dati urbanistici ed edilizi di progetto (indici, cubature, superfici, distanze, altezze, altezze medie ponderali per i sottotetti, ecc.).

In particolare dovrà essere prodotto schema planimetrico e verifica parametri urbanistici - rappresentazione grafica di massima dell'edificio oggetto d'intervento, nella quale sono schematizzati graficamente (e con retinatura) i seguenti elementi utili alla verifica dei parametri edilizi

- La Superficie Fondiaria
- La Superficie Coperta Esistente
- La Superficie Coperta in Progetto
- L'Area Libera Esistente
- L'Area Libera in Progetto
- SUN e SUL esistente
- SUN e SUL di progetto
- L'Area Verde
- La Superficie Cortile
- La Superficie Parcheggio in Superficie
- Il rapporto di copertura derivante dall'intervento
- L'identificazione dei Percorsi (distinzione tra pedonali e carrai)
- L'identificazione delle Strade di Accesso, con l'indicazione della larghezza
- La Superficie a standard aggiuntivo -verde e parcheggio
- Eventuali aree in cessione o da asservire ad uso pubblico
- L'altezza dell'edificio
- Ogni altro elemento utile alla verifica dei parametri richiesti

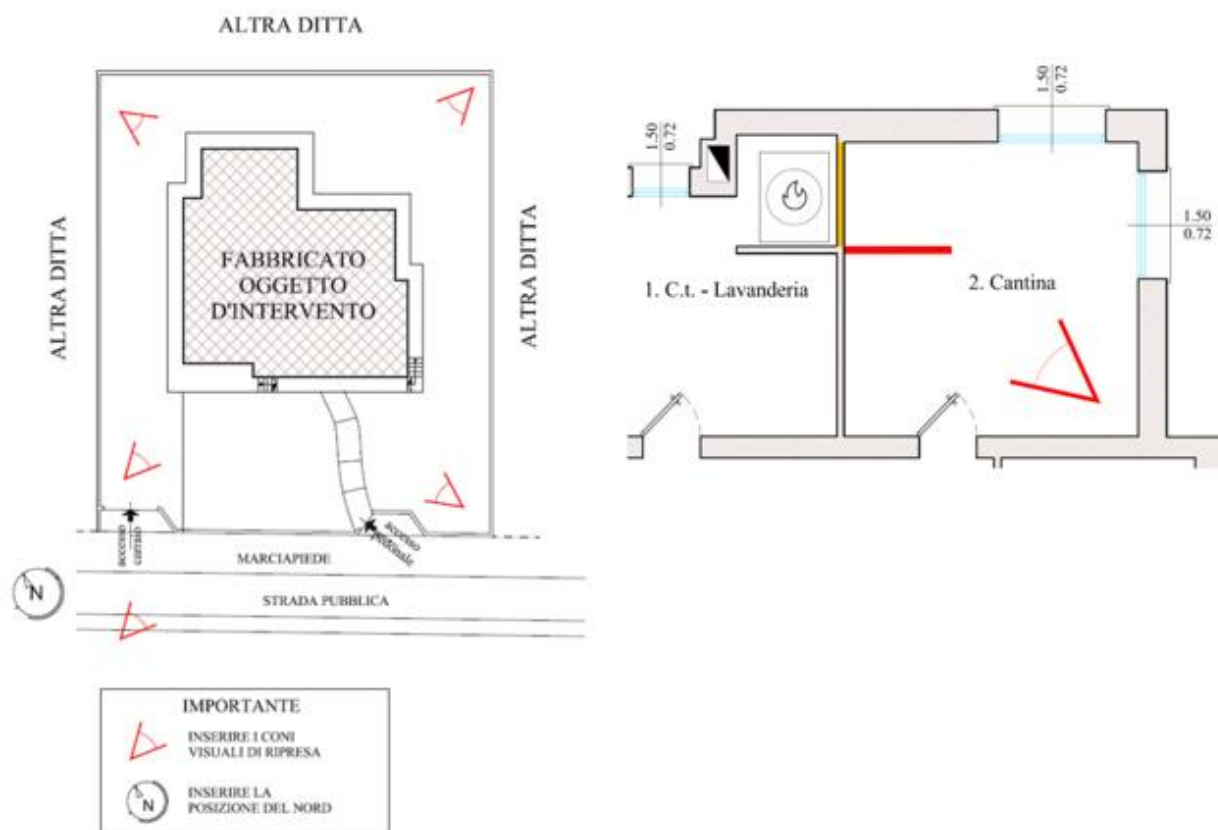
2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO

La documentazione fotografica dovrà essere a colori e rappresentare i luoghi oggetto di intervento, con con visuali dei punti di ripresa.

Dovrà essere prevista come documento denominato “DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA” e non all'interno di una tavola grafica.

Si precisa che:

- le foto devono rappresentare in modo esauriente l'intero fabbricato oggetto d'intervento e i fabbricati esistenti sul lotto e sui lotti limitrofi e/o le aree interessate dall'intervento;
- la documentazione fotografica dello spazio esterno dovrà essere estesa a tutta l'area di intervento relativa ad ogni lato dell'edificio o immobile/area oggetto di intervento;
- per gli interventi relativi alle sole opere interne la documentazione fotografica sarà limitata alla porzione di parti oggetto di intervento dando un'ampia visuale del contesto, evitando immagini di particolari non significativi e non atti a far comprendere la natura dei luoghi;
- per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, la documentazione fotografica deve evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile;
- per gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, deve essere estesa all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto;



2.

2.4 RELAZIONE TECNICA

Relazione contenente i criteri di progettazione, la descrizione delle soluzioni adottate e ogni altro elemento di valutazione necessario in funzione dei singoli interventi. La relazione approfondisce gli elementi di inserimento nel contesto paesaggistico, al fine della valutazione dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica o dell'autorizzazione paesaggistica. Allegato alla relazione va prodotto un elenco degli elaborati depositati comprensivo di quelli essenziali, di ogni altro elaborato prodotto e dei provvedimenti allegati. In particolare dovranno essere riportati eventuali vincoli, servitù ecc.

Per gli edifici esistenti andrà prodotta verifica della conformità edilizia, urbanistica e catastale dello stato di fatto ed eventuale rappresentazione grafica ed analitica delle tolleranze costruttive previste dalla vigente normativa in materia.

2.5 PERIZIA, STUDIO O RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO

Perizia/relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e/o valanghiva con riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità della Provincia autonoma di Trento ed alla Carta delle risorse idriche. Gli elaborati devono essere controfirmati dal progettista per presa visione.

2.6 STUDIO DI COMPATIBILITÀ

Studio di compatibilità previsto dal PUP con riferimento alla Carta di sintesi della pericolosità della Provincia autonoma di Trento. Gli elaborati devono essere controfirmati dal progettista per presa visione.

2.7 ELABORATI/RELAZIONE ENERGETICA RELATIVI AI REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMI 3-4-5 DPP 11-13/2009

2.8 RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE ACUSTICHE

2.9 DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO

2.10 DA VALUTARE IN RELAZIONE ALL'INTERVENTO:

a) *Planimetrie*

- Stato di fatto
- Rilievo (per le varianti: stato autorizzato)
- Stato di progetto
- Stato di raffronto

Sulle planimetrie vanno indicati i confini di proprietà, le sagome delle costruzioni rilevanti ai fini delle distanze, le sistemazioni esterne, le alberature, gli accessi, i posti auto, i percorsi carrabili e pedonali, le distanze dai confini e dalle costruzioni, le fasce di rispetto. Lo stato di fatto deve riportare i punti battuti, le quote altimetriche riferite ad un unico punto di origine, che deve coincidere con quello riportato sull'elaborato di rilievo-stato di fatto ed essere documentato con fotografia, le curve di livello. Dovranno essere indicate le linee di sezione. La scala dovrà essere adeguata alla dimensione del progetto e alla valutazione del necessario raccordo con le aree limitrofe; di norma 1:100-1:200.

b) *Sezioni altimetriche con raffronto*

Sezioni riferite alla planimetria di progetto in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale. Tali sezioni devono essere tratte nella medesima posizione di quelle di rilievo. Gli ambiti di raffronto riferiti a riporti e sterri devono essere campiti rispettivamente in **rosso** e in **giallo**. La scala dovrà essere adeguata alla dimensione del progetto e alla valutazione del necessario raccordo con le aree limitrofe; di norma 1:100 - 1:200.

c) *Piante*

- Stato di fatto (per le varianti: stato autorizzato)
- Stati di progetto
- Stato di raffronto

Rappresentazione di tutti i piani (entro e fuori terra, compresa la copertura) interessati dall'intervento debitamente quotate, corredate dalle informazioni relative a destinazioni d'uso, superfici utili, rapporti di aeroilluminazione dei singoli locali, dimensioni di porte e finestre, altezza media ponderale dei locali sottotetti abitabili, linee di sezione, quotatura delle scale.

Si precisa che le indicazioni di tali parametri dovranno essere riportate sia all'interno del locale sia in una specifica tabella.

La scala deve essere adeguata alla dimensione e alla natura del progetto; di norma 1:50 o 1:100.

Colori di rappresentazione dei raffronti: **Rosso**: modifiche in aggiunta | **Giallo**: demolizioni | **Verde**: Tolleranze | **Azzurro**: stato legittimo

d) Sezioni

- Stato di fatto (per le varianti: stato autorizzato)
- Stato di progetto
- Stato di raffronto

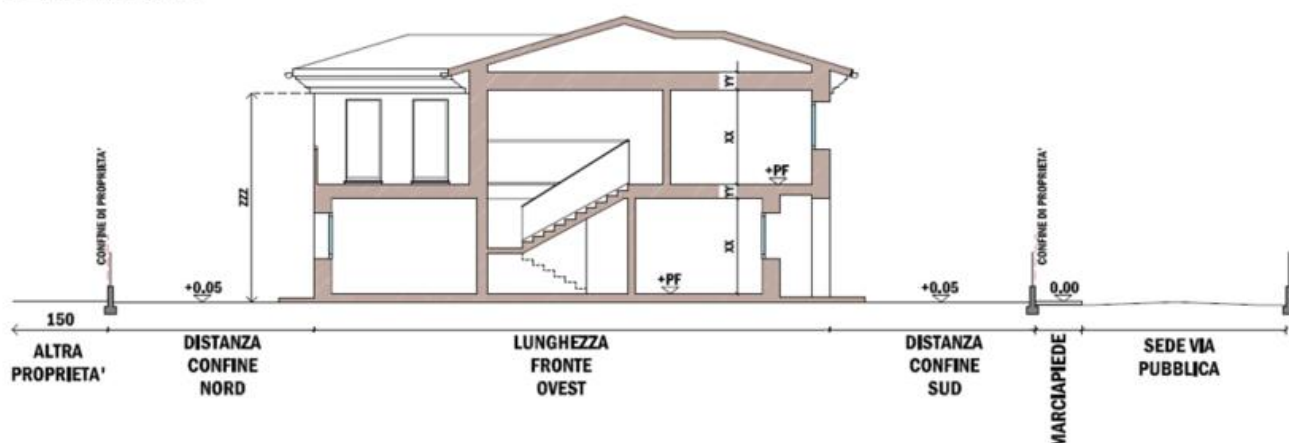
Tratte in punti significativi ed in numero sufficiente (almeno due sezioni, quotate, non parallele tra loro) a garantire una esaustiva rappresentazione del progetto. Almeno una delle sezioni dovrà essere sul vano scala.

Sulle sezioni dovranno essere indicate:

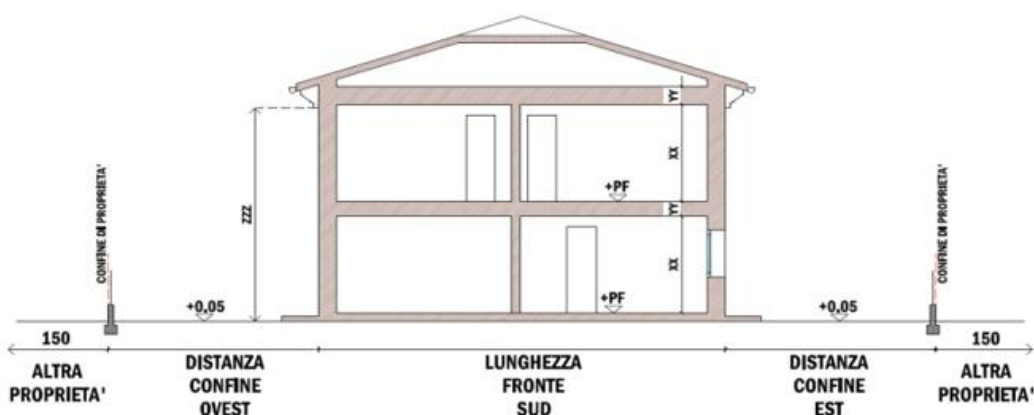
- L'andamento del terreno di pertinenza circostante.
- Le altezze di interpiano compreso lo spessore dei solai.
- Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate al caposaldo di riferimento.
- per le nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, sopraelevazioni e modificazioni di recinzioni, **almeno due sezioni**, di cui una che interseca la strada pubblica, in scala 1:100 in cui vengono riportate le distanze della pubblica via e dai confini di proprietà.

Esempio sezioni richieste

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



e) Prospetti

- Stato di fatto (per le varianti: stato autorizzato)
- Stati di progetto
- Stato di raffronto

Rappresentazione di tutti i fronti quotati con indicate le altezze di rilievo e di progetto, materiali, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala. Va indicato l'andamento del terreno di progetto, indicando quello del terreno naturale se diverso. La rappresentazione deve essere possibilmente estesa fino al confine del lotto. I prospetti devono di norma essere alla medesima scala di piante e sezioni. Indicare l'altezza dei fronti e dell'altezza massima dell'edificio. Rappresentare l'intero edificio o p.m. limitrofe per poter inquadrare l'intervento nel contesto.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, dovranno essere evidenziati altresì

- eventuali stratificazioni ed aggiunte
- condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.
- elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.
- quant'altro necessario per descrivere dettagliatamente l'oggetto dell'intervento

f) Documentazione grafica dello stato comparativo

Tavola relativa allo stato comparativo:

Negli interventi su edifici esistenti, dovrà essere prodotto un elaborato che rappresenti la sovrapposizione dello stato attuale con lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti, alle sezioni compreso l'andamento del terreno di pertinenza con l'indicazione degli sterri e dei riporti. In generale, le "sottrazioni" dovranno essere rappresentate con il colore **giallo**, le "addizioni e le nuove opere" con colore **rosso**.

In caso di raffronto all'interno di un'istanza di sanatoria si precisa che tale comparazione dovrà avvenire solo per le difformità che superano le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 86bis della L.P. 15/2015 e s.m.

g) Planimetria delle reti

- scarichi delle acque nere e bianche
- allacciamento alla rete acquedottistica comunale, conformi al regolamento di fognatura comunale ed alle norme tecniche di attuazione

2.11 OBBLIGATORIE SE INTERVENTO SOGGETTO

- Documentazione tecnica necessaria alla determinazione del contributo di costruzione** Calcolo S.U.N. con indicazione geometrica quotata degli elementi geometrici che ne permettono la verifica, e prospetto di calcolo preventivo
- Spazi di parcheggio**
Relazione relativa agli spazi di parcheggio con allegato calcolo e verifica della dotazione minima ai sensi dell'art.60 della l.p. 15/2015 nonché nei casi ove ricorra, il calcolo della somma corrispondente allo standard non assicurato
- Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche.**
Elaborati progettuali, relazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa provinciale e statale per il superamento delle barriere architettoniche.
- Risultati delle analisi ambientali sulla qualità dei terreni**

3. CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI

Gli elaborati grafici dovranno essere prodotti preferibilmente nelle scale 1:100 – 1:200, o comunque in scala unificata in relazione alle dimensioni del layout contenente gli elaborati stessi.

Eventuali particolari architettonici, costruttivi, impiantistici... potranno essere rappresentati in scale di maggiore dettaglio.

Tutti gli elaborati digitali devono riportare una denominazione chiara e sintetica, coerente con il contenuto della tavola o del documento. A titolo esemplificativo:

- Tavola01_Inquadramento_cartografico
- Tavola02_Stato_di_Fatto_Progetto
- Tavola03_Particolari_costruttivi
- Documento_di_identità

La denominazione deve essere riportata, uguale o in forma abbreviata, a quella inserita nel cartiglio della tavola stessa.

Si precisa, inoltre, che in caso di integrazioni o di ripresentazione della documentazione, i file e il cartaceo dovranno recare la data aggiornata.

I disegni in formato digitale devono essere leggibili all'apertura senza dover effettuare "rotazioni". Si raccomanda dunque di controllare il corretto orientamento prima dell'apposizione della firma digitale e di controllare inoltre la perfetta leggibilità a video delle rappresentazioni anche a basse risoluzioni.

I disegni non devono risultare "tagliati" ovvero mancanti di parte della rappresentazione a seguito di un errato processo di riproduzione, ma essere rappresentati nella loro interezza, comprensiva della cornice.

I disegni non devono "navigare" nel foglio di rappresentazione. Le dimensioni del layout di rappresentazione, non devono eccedere la dimensione della cornice nella quale il disegno è contenuto. Pertanto si suggerisce di evitare che i disegni che possono, ad esempio, essere completamente contenuti nel formato A3 siano poi riprodotti su formati carta di dimensioni maggiori lasciando ampi spazi vuoti.

4. IL CARTIGLIO

Lo spazio relativo al cartiglio deve contenere e riportare le informazioni relative a quella specifica tavola di disegno, tra cui:

- Numero elaborato e contenuto (vedi punto 3 "Caratteristiche degli elaborati")
- Data revisione/aggiornamento
- Richiedente
- Progettista
- Scala
- Identificativo catastale
- Titolo edilizio richiesto
- Definizione dell'intervento edilizio (nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione...)
- Eventuale versione dell'elaborato/integrazione

5. ORIENTAMENTO DEGLI EDIFICI

All'interno delle tavole è importante porre l'orientamento del fabbricato con una freccia Nord-Sud.

Tale posizionamento deve essere inserito anche nelle piante dei vari piani, quando queste, per motivi grafici, vengono posizionate con orientamento diverso rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie.

6. IRRICEVIBILITA', INAMMISSIBILITA' O INFONDATEZZA DELLE ISTANZE

Saranno considerate manifestatamente **irricevibili**, **inammissibili** o infondate e concluse con un provvedimento negativo redatto in forma semplificata ai sensi dell'art 2 delle Legge 7 agosto 1990, n. 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”* le pratiche edilizie che, a titolo esemplificativo:

- CILA, SCIA, SCAGI, INIZIO LAVORI e FINE LAVORI non sono state inviate tramite il portale "PEO" o tramite PEC (*solo in caso di disservizio del portale PEO*);
- che contengono moduli di istanza, le dichiarazioni sostitutive, la procura/delega privi di firma del richiedente o del procuratore;
- prive di Procura/Delega in caso di presentazione mediante persona incaricata diversa dal richiedente;
- i moduli privi di compilazione dei dati richiesti;
- che contengono documenti che non risultano salvati nei formati ammissibili;
- non redatti secondo le modalità elencate nelle presenti linee guida;
- carenza/assenza di autorizzazioni, nulla osta, pareri, atti prescritti dalla normativa vigente;
- in tutti gli altri casi in cui la carenza documentale non consente di identificare l'intervento.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE PER L'ESAME DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

Le pratiche da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale dovranno pervenire **complete di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente e dal presente regolamento, entro i termini che verranno di volta in volta pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Madruzzo.**

Le pratiche **incomplete** o **pervenute oltre il termine indicato** saranno automaticamente rinviate all'esame della seduta successiva della Commissione Edilizia.

Nella convocazione della Commissione sarà riportato l'elenco delle pratiche **ammesse all'esame**. Non saranno prese in considerazione, e pertanto **non saranno esaminate**, le pratiche **incomplete** o **integrate successivamente alla data di convocazione**.